

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO JARDIM DO PASSAREDO, situado na Avenida Padres Olivetanos, nº350, Vila Esperança – São Paulo. Às 20:00 horas do dia 26 de outubro de 2009, no salão de festas do próprio Condomínio, reuniu-se em primeira convocação à Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Jardim do Passaredo. Verificada a falta de “quorum” regulamentar, foi encerrada a presente reunião. Às 20:30 horas, do mesmo dia e no local, reuniu-se em segunda convocação à Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio Jardim do Passaredo. Estiveram presentes os Senhores Condôminos que assinaram o livro de presenças, o qual faz parte integrante da presente ata. Por parte da administradora, Larcon Imóveis e Administração S/C Ltda., estiveram presentes os Srs. José Lourenço Filho e Cristian Rodrigues Rocha. Iniciada a reunião foi indicada e eleita pela unanimidade dos presentes a Sra. Luciane Dionizio da Costa Lecinio (apto. A92) para a presidência dos trabalhos, que convidou a mim, Cristian Rodrigues Rocha para secretariá-la. Abertos os trabalhos, após a leitura da carta convocatória, regularmente enviada a todos os condôminos, pela Administradora, datada de 13 de outubro de 2009, a Sra. Presidente passou ao primeiro item da ordem do dia: **“APROVAÇÃO DAS CONTAS DO CONDOMÍNIO ATÉ SETEMBRO DE 2009”** Foi explicado que as contas em aprovação eram as constantes dos demonstrativos enviados mensalmente a todos os condôminos juntamente e fazendo parte integrante do boleto do pagamento mensal das quotas condominiais e que as pastas mensais com os demonstrativos e documentos respectivos, foram também, mensalmente enviadas ao Conselho Consultivo/Fiscal que as conferiram e as aprovaram, estando as mesmas no recinto da Assembléia, possibilitando eventuais consultas. Explicou ainda que nos termos da Lei esta aprovação do Conselho necessitava ser ratificada pela Assembléia. A seguir foi indagado se alguém tinha alguma dúvida ou gostaria de algum esclarecimento e não tendo ninguém se manifestado, foram as contas do Condomínio até setembro/09 colocadas em votação e aprovadas pela unanimidade dos presentes, sendo que as pastas respectivas foram entregues ao Sr. Síndico para guarda no Condomínio. Com a palavra a condômina do Apto B121 sugeriu a alteração da quantidade de parcelas da arrecadação da verba para pagamento do 13º salário dos funcionários e respectivos encargos, ou seja, fosse arrecadada em maior número de parcelas. Após algumas considerações foi aprovado pela maioria dos presentes que para o próximo ano, a título de experiência, tal verba seja arrecadada a partir do mês de julho/2010 até dezembro/2010. A seguir a Sra. Presidente passou ao segundo item da ordem do dia: **“ESTUDO E APROVAÇÃO DE OBRAS DE SEGURANÇA, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO COM CONSEQUENTE LIBERAÇÃO DE VERBA”**. Inicialmente, foi explicado aos presentes a situação processual das ações judiciais de cobrança, sendo que as das unidades A042, A071 e A081 encontram-se na fase de execução, havendo perspectiva de recebimento a médio prazo em torno de R\$ 150.000,00 com todos os acréscimos, inclusive dos honorários de sucumbência. Com a palavra o Sr. Síndico explicou que o seu objetivo não era efetuar arrecadação extraordinária para execução das obras, mas que todos soubessem das necessidades delas e fossem discutidas e deliberadas para execução por partes de acordo com o recebimento da verba das ações judiciais de cobrança, pois o Condomínio estava sem verba no caixa. A seguir, foram as obras explicadas e discutidas, individualmente, sendo: **A- Recuperação da fachada e pintura do edifício** consiste na revisão da superfície da parede da fachada do edifício, para eliminar as fissuras, trincas e rachaduras, retirando os blocos de massa que estiverem se desprendendo e colocando novo reboco. Obra emergencial que envolve a segurança das pessoas que transitam pelas áreas do condomínio e dos vizinhos, evitando que parte do reboco se desprenda vindo a cair no solo, podendo colocar em risco a segurança dos condôminos e de terceiros. A pintura do edifício embora realizada há aproximadamente 08(oito) anos pela empresa Rhekabh Ltda. poderá ficar para depois, já que o custo total atual da pintura da fachada, da parte interna e externa do térreo estava por volta de R\$ 130.000,00 e o custo estimado para recuperação da fachada em torno de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). **B- Troca das válvulas redutoras de pressão e da tubulação** - foi explicado que as válvulas estão deterioradas, não oferecendo condições de reparos, havendo a necessidade de substituição inclusive de parte da tubulação. Valor médio de R\$17.000,00 para a troca; **C-Adequação dos elevadores às normas de segurança /CONTRU /PMSP**. Exigências de novas normas técnicas relacionadas à segurança dos usuários dos elevadores e dos técnicos da

manutenção, consistindo em adequar os elevadores com os novos itens de segurança previstos na legislação. A gestão atual, preocupada com itens de segurança determinados pelo CONTRU/PMSP, descobriu que com o decorrer dos anos o condomínio não adquiriu esses itens determinados por Lei. Custo médio em torno de R\$ 24.000,00; **D- Construção de rampa para deficientes e corrimão na entrada do edifício**, consiste na exigência da Lei para construção de rampa e corrimão na entrada do edifício, para facilitar o acesso aos idosos e portadores de mobilidade reduzida. Custo estimado apenas da mão-de-obra em torno de R\$1.500,00; **E- Reforma do jardim, substituição das plantas altas/segurança**, considerando a necessidade de quebrar a entrada do edifício (item anterior), já prever a reforma do jardim com a substituição das plantas altas que vem dificultando a visão dos porteiros, bem como as plantas laterais que criaram raízes que estão danificando as tubulações da garagem do prédio. Custo estimado de R\$ 3.700,00; **F- Substituição de tampas das caixas d'água danificadas, tanto as inferiores como as superiores** necessitam ser trocadas, para atender a normas atuais, inclusive as do subsolo que deve ser trocada urgente. Valor médio de R\$4.500,00; e **G- Reforma do sistema de Circuito Fechado TV – CFTV**, Por questões de segurança e devido a fatos recentes ocorridos no Condomínio foi proposto o acréscimo de novas câmeras para a captura de imagens de pontos estratégicos. Valor médio de R\$3.250,00. Discutido amplamente todos os itens acima e suas implicações, foram colocados em votação e aprovados pela unanimidade dos presentes, para execução por partes, sendo estabelecida a seguinte ordem de prioridade: recuperação da fachada, obras de segurança e de exigências legal, pintura do edifício e obras de manutenção e conservação do edifício, devendo ser executadas de acordo com o recebimento dos valores das ações de cobrança, com exceção apenas da recuperação da fachada que deverá ser arrecadada a partir de janeiro de 2010 e executada o quanto antes possível. Foi delegado poderes ao corpo diretivo para aprovar os orçamentos de melhores condições técnicas e financeiras para o Condomínio. A seguir, cumprida a ordem do dia, a Sra. Presidente indagou se mais alguém desejaria fazer uso da palavra. Não tendo ninguém se manifestado a Sra. Presidente deu por encerrada a presente reunião, cuja ata foi por mim redigida, segue assinada pela Sra. Presidente e por mim, Secretário. São Paulo, 26 de outubro de 2009.

Luciane Dionizio da Costa Lecinio
Presidente

Cristian Rodrigues Rocha
Secretario